

Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-83-19

Sagsbehandler

Camilla Lenbroch Hansen

26.9.2019

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Grundvej ved Stouby.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til:

- ansøgning om allerede etableret erhverv i eksisterende udhus på 192 m² og
- tilbygning på 194 m² i form af lagerhal til eksisterende udhus

på adressen Grundvej 2, 7140 Stouby med matr. nr. 46B, STOUBY BY, STOUBY. (Bilag 1 – kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Teknik besluttede på møde d. 8. oktober 2019 at givet tilladelse til det ansøgte. Afgørelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening og Planklagenævnet har truffet afgørelse om at ophæve afgørelsen og hjemvise sagen til fornyet behandling i kommunen. (Bilag 2 – Indstillingsnotat)

Planklagenævnet har d. 5. januar 2021 truffet afgørelse om, at hjemvise afgørelsen fordi, de i den konkrete sag finder, at det er uklart hvor vidt kommunen har givet tilladelse til:

- et privat udhus eller
- etablering af og/eller udvidelse af erhverv

(Bilag 3 – Afgørelse fra Planklagenævnet)

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer søger om tilladelse til at tilbygge eksisterende hal med 194 m² som lager til opbevaring af virksomhedens materialer. (Bilag 4 – ansøgning)

Bygningens samlede areal bliver herefter 386 m². Tilbygningen bygges i forlængelse af den eksisterende hal mod vest, med samme højde (6,55 meter), form og materialer, murstensfacader og tag med sorte stålplader, som hallen. Bygningens samlede længde efter tilbygning bliver 32,2 meter (eks. hal 16 m + tilbygning. 16,2 m) og 12 meter bred.



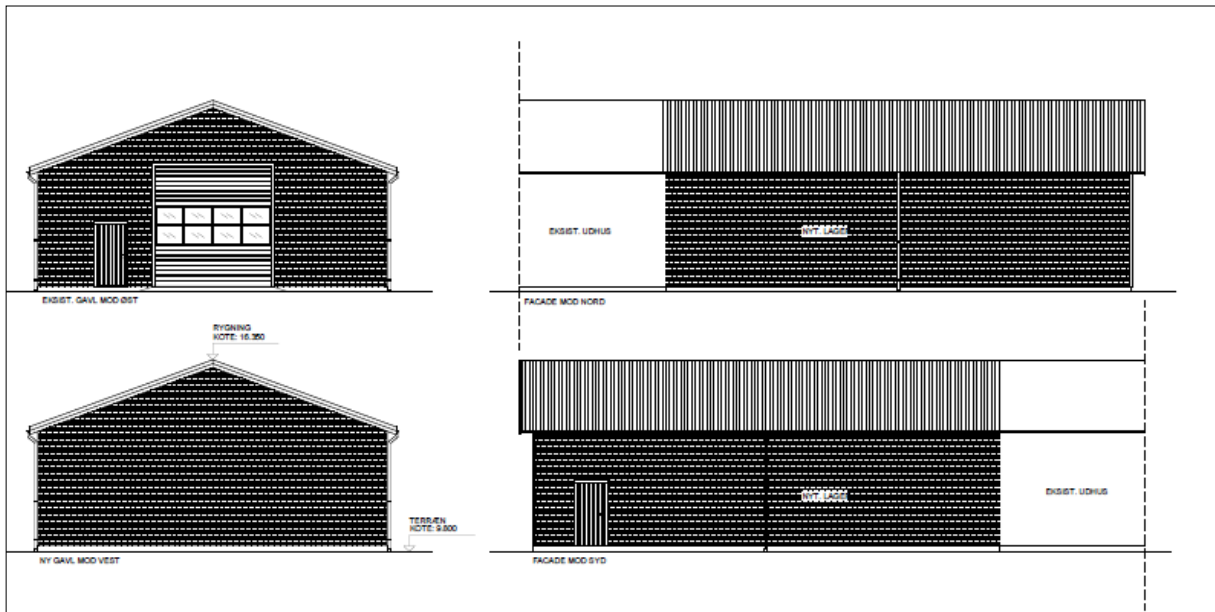


COWI Gedefoto af ejendommen, med nuværende bygninger, set fra Grundvej retning nord mod syd – gule streger illustrer omfanget af tilbygningen.

Herunder ses ansøgers indsendte tegninger.



Ansøgers indsendte situationsplan - placering af tilbygning vest for eksisterende hal, som anvendes til smedeværksted.



Ansøgers indsendte gavle og facader af det ansøgte.

Ejendommen og virksomhedshistorik

Ejendommen er tidligere landbrugsejendom - i dag med et samlet areal på 12.863 m² og uden landbrugspligt. Der er i dag en bolig på 110 m², en hal på 192 m² og en tidligere landbrugsbygning opført mellem 1964-72 på ca. 45 m² (opførelsesår og areal vurderet ud fra luftfotos, da bygningen ikke fremgår af BBR).



Luftfoto fra 1972 - viser den oprindelige landbrugsejendom - tilbygning til oprindelig landbrugsbygning på vest-siden af Grundvej er markeret med gul cirkel omkring.

Ejer oplyser, at han i 2012 etablerede erhverv i alle de tidligere landbrugsbygninger, som ses på luftfoto nedenfor.



Luftfoto 2012 – viser ejendommen med oprindelige landbrugsbygninger markeret med blå cirkler omkring.

Ejer oplyser, at han i 2014 søgte om en ny hal til sit erhverv, som erstatning for eksisterende landbrugsbygning på vest siden af vejen, men det fremgik ikke af ansøgningsmaterialet dengang, at det var til erhvervet.

Hedensted Kommune gav i 2014 landzonetilladelse til at bygge hallen på 192 m², som erstatning for de overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Siden sagen blev forelagt udvalget i 2019, har vi bedt ejer om supplerende oplysninger til sagen. Ejer oplyser at:

1. han har drevet ikke-primært erhverv (klejnsmedsvirksomhed) fra ejendommen siden 2012, der er således ikke tale om etablering af nyt erhverv på ejendommen.
2. han fik cvr. nummer d. 5.8.2012, men var ikke klar over, at man skulle anmelde etablering af erhverv til landzone- og bygningsmyndigheden, fordi arbejdet foregik i de eksisterende bygninger på ejendommen.
3. virksomheden drives som enkeltmandsvirksomhed på fritidsbasis.
4. der udføres niche- og specialopgaver samt halvfabrikata til andre virksomheder. Eksempel på opgaver kunne være trappegelænder, trapper, bed-kanter, svejsearbejder ol.
5. virksomhedens materialer lagres i dag på pladsen foran den eksisterende hal og i mindre bygning på østsiden af Grundvej (modsatte side af vejen i forhold til boligen)
6. han søger om tilbygningen til eksisterende hal, fordi der er behov for at udvide lagerpladsen, således at der ikke sker oplag af materialer på gårdpladsen/grunden.
7. virksomhedens er så lille, at den ikke kan flyttes til anden matrikel eller til erhvervsområdet i Stouby.
8. der leveres materialer til virksomheden med fragtmand gennemsnitligt hver 3. uge.

9. kunderne kommer sædvanligvis selv og henter deres varer og der kommer i gennemsnit 1 kunde om dagen. Nogle gange leveres varer, som ejer selv kører ud med.
10. det eksisterende smedeværksted er indrettet som et stort rum med div. maskiner til produktion. Et hjørne af bygningen er indrettet som lille selvstændigt rum til fyr. Tilbygningen opføres som et stort rum som lager til opbevaring af materialer ol.

Landzone

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden

Det fremgår af planlovens § 37, stk. 1 og 2, at det er muligt at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse på betingelse af, at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år. Hensigten med bestemmelserne er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

Hvis man har anmeldt erhverv i overflødiggjort landbrugsbygning, kan man uden landzonetilladelse udvide en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, ved at tilbygge erhvervet med indtil 500 m², jf. § 36, stk. 1 nr. 15.

For at kunne benytte sig af planlovens § 37, stk. 1 og 2 skal der være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. udhuse, garager og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Da udhuset er bygget i 2014 og tages i brug til erhverv samme år, kræver det en landzonetilladelse.

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, liberale erhverv m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.

Udendørs oplag

Efter planlovens § 37, stk. 3, kan der uden landzonetilladelse etableres et mindre, ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, hvis det sker i tilknytning til virksomhedens bygninger. Bestemmelsen omhandler virksomheder, der er indrettet i overflødiggjorte bygninger i henhold til § 37, stk. 1 og 2.

Vurdering af om der er tale om "et mindre ikke skæmmende oplag" er til en vis grad et konkret skøn, som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage. Et oplag er typisk "ikke skæmmende", hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej.

Kommuneplanen

Følgende udpegninger er gældende for den del af ejendommen, som bebygges, jf. Hedensted Kommuneplan 2017-2029

- *Grønt Danmarkskort, potentielle økologiske forbindelser*
- *Større sammenhængende landskaber*

- *Særlig værdifulde landbrugsområder*
- *Kystnærhedszone.*

Ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen. Der må kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne jf. § 35, stk. 3. Da det ansøgte byggeri placeres på en ejendom ca. 2,5 km nord for nærmeste kyst i forlængelse af eksisterende byggeri, vurderer administrationen at det ansøgte har helt underordnet betydning og kystnærhedszonen ikke påvirkes negativt.

Potentielle økologiske forbindelser er områder, som rummer potentielle naturområder. Tilbygningen opføres i tæt tilknytning til eksisterende bygninger, ejendommen ligger ikke tæt op ad eksisterende naturudpegninger og arealet som tilbygningen søges opført på, er i dag dyrket mark. På den baggrund vurderes, at potentielle økologiske forbindelser ikke forringes væsentligt ved opførelse af den ansøgte tilbygning.

Ejendommen ligger inden for område udlagt til *større sammenhængende landskaber*. De større sammenhængende landskaber skal, efter kommuneplanens retningslinjer, som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. Den ansøgte hal opføres ikke som stålhal, men muret i samme farve som eksisterende hal, med samme udformning, tagbeklædning og -hældning, og i forlængelse af eksisterende hal på ejendommen. Bygningsmassen fremstår som på mange andre mindre landbrugsejendomme.

Administrationens vurdering af det ansøgte i forhold til landskabet

Sagen var forud for udvalgsbehandling i 2019 i 14 dages naboorientering og der blev ikke modtaget bemærkninger til sagen i den forbindelse. Nærmeste nabo er placeret omkring 200 meter fra ejendommen, hvorfor det vurderes, at naboer ikke vil generes af virksomhedens aktiviteter.

Erhverv i overflødiggjort landbrugsbygning

Ansøger har taget en overflødiggjort landbrugsbygning i brug til erhverv i 2012. På daværende tidspunkt var det muligt at inddrage en overflødiggjort landbrugsbygning til erhverv uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 37, stk. 1. Før en overflødiggjort landbrugsbygning kan tages i brug til erhverv, skal det anmeldes til kommunen, men da ansøger startede på hobbybasis blev det ikke anmeldt.

Hedensted kommune vurderer, at det på etableringstidspunktet jf. planlovens §37, stk. 1, ville have været mulig jf. planlovens § 38, stk. 1, at anmelde den aktuelle virksomhed i de tidligere overflødiggjorte landbrugsbygninger. Ligesom det i dag vil være muligt at anmelde erhverv i den eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygning placeret på modsatte side af Grundvej i forhold til boligen.

Erhverv i udhus i landzone

Ansøger søgte i 2014 om opførelse af eksisterende hal, som erstatning for overflødiggjorte landbrugsbygninger, hvorfra denne allerede havde drevet sin klejnsmed virksomhed i ca. 2 år. Ansøger havde søgt om cvr nummer og var i den tro, at han dermed havde fået godkendelse til at drive erhverv fra sin ejendom. Virksomheden har været registeret på adressen siden august 2012, hvilket kommunen efter officialprincippet burde have sikret sig oplysninger om, for på daværende tidspunkt at have truffet afgørelse på et tilstrækkeligt faktisk og retligt grundlag. Hedensted gav landzonetilladelse til hallen og ansøger vurderes derfor at have handlet i god tro.

Efter Planklagenævnets hidtidig praksis tillægges det betydning til fordel for ansøgeren, at den ansøgte erhvervsvirksomhed er etableret på grundlag af en landzonetilladelse. Såfremt en virksomhed således er etableret på baggrund af en egentlig landzonetilladelse, er der en forventning om, at myndigheden konkret har forholdt sig til konsekvenserne af en virksomhed af den pågældende type på det pågældende sted. Virksomheder indrettet på dette grundlag har på denne måde været igennem et myndighedsforløb, der kan være egnet til at give virksomheden en vis forventning om adgang til senere at kunne udvide i mindre omfang.

Da Hedensted Kommune i 2014 giver landzonetilladelse til hallen, vurderes det at ejer kan have en berettiget forventning om mulighed for udvidelse af sit erhverv.

Da ejer oprindeligt har etableret erhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger har han en ret til at udvide med op til 500 m². Da ejer stadig har en lille overflødiggjort landbrugsbygning stående, kan han som udgangspunkt udvide sit erhverv uden landzonetilladelse, som tilbygning til denne lille bygning.



Gadefoto – Til venstre i billedet ses den del af den oprindelige landbrugsbygning, som står tilbage på østsiden af Grundvej.

På grund af ejendommens placering i større sammenhængende landskaber og Grønt Danmarkskort med potentielle økologiske forbindelser, vurderes det uhensigtsmæssigt med sådan en udvidelse på denne ejendom. Det vurderes ligeledes at være uhensigtsmæssigt med en udvidelse af bygningsmasse, på modsat side af vejen i forhold til bolig og eksisterende udhus.

I dag er der placeret et mindre oplag på gårdsplads ud til offentlig vej og i tilknytning til den eksisterende virksomhed. På grund af placeringen ud til offentlig vej, vurderes oplaget at skæmme området. Derfor vurderes en lagerhal til opbevaring af oplaget, at være mere hensigtsmæssig end udendørs oplag.

Konklusion

I den konkrete sag ville det have været muligt lovligt at etablere erhverv i overflødiggjorte landbrugsbygninger, hvorfor sagen vurderes ikke at skabe præcedens.

Administrationen vurderer, at det vil være mest hensigtsmæssigt at give landzonetilladelse til etablering af erhverv i bygningen opført i 2014 og med tilladelse til at udvide denne med yderligere 194 m². Vurderingen tager udgangspunkt i at en landzonetilladelse vil betyde, at:

1. bygningsmassen bliver samlet på samme side af vejen
2. det samlede areal af erhvervsbygningen i alt bliver 388 m².
3. form, størrelse og materialer er tilpasset ejendommens øvrige bebyggelse
4. bygningens konstruktion og materialer gør den egnet til formålet som klejnsmeds virksomhed

Det vurderes, at den øgede trafik, som virksomheden udløser, er så beskeden, at dette ikke vil være til væsentlig gene for omkringboende eller belaste infrastrukturen generelt.

Administrationens samlede vurdering er, at det ansøgte ikke vil være i strid med kommuneplanens retningslinjer, herunder for kystnærhedszonen og potentielt økologiske forbindelser, de landskabelige hensyn eller planlovens intentioner generelt, såfremt en tilladelse gives på følgende vilkår:

1. At eksisterende bygning på østsiden af Grundvej nedrives, så ejendommens bygningsmasse samles på samme side af vejen.
2. At der tilkøbes jord til ejendommen, da det er en forudsætning for tilladelsen at bygningen ikke opføres på tværs af skel og så afstand til det åbne land bliver minimum 5 meter.
3. At der kan ikke forventes tilladelse til yderligere udvidelse af virksomheden, der herefter vil blive henvist til områder planlagt til erhverv.
4. Der skal etableres afskærmende beplantning i form af træer og buske, omkring eksisterende hal og tilbygning til denne, som vil få en højde på minimum 2 meter, omkring bygningen.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger.

Lovgrundlag

Lov om planlægning LBK nr. 1157 af 1. juli 2020.

Indstilling

At sagen drøftes